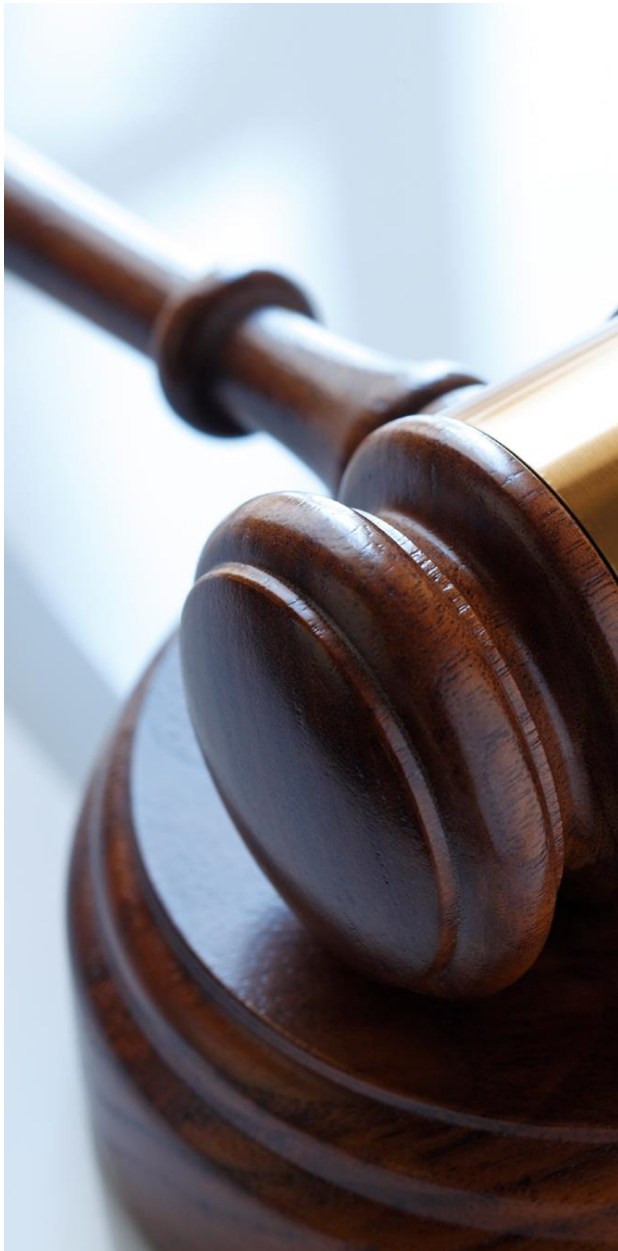


---

## El control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios. Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 11 de septiembre de 2019

Legal flash Área Litigación

Septiembre 2019



---

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo se ha pronunciado acerca de los efectos derivados de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamos hipotecarios, en línea con lo resuelto por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea en su sentencia de 26 de marzo de 2019 (y posteriores autos de 3 de julio de 2019) a la cuestión prejudicial planteada en su día por la Sala.

La sentencia del Tribunal Supremo es muy positiva y refuerza la seguridad jurídica en las operaciones de financiación con garantía hipotecaria, pues salvaguarda el derecho del acreedor hipotecario a ejecutar la garantía incluso en los casos en que la cláusula de vencimiento anticipado pudiera ser considerada abusiva y, por tanto, nula, al permitir su sustitución por el régimen imperativo de vencimiento anticipado previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.



El Tribunal Supremo (“TS”), en su [sentencia de Pleno núm. 463/2019, de 11 de septiembre \(ES:TS:2019:2761\)](#), se ha pronunciado acerca de los efectos derivados de la nulidad de las cláusulas de vencimiento anticipado de préstamos hipotecarios celebrados con consumidores, en línea con lo resuelto por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea (“TJUE”) en su sentencia de 26 de marzo de 2019 (y posteriores autos de 3 de julio de 2019) a la cuestión prejudicial planteada en su día por la Sala.

Como expusimos en nuestro [Legal Flash de febrero de 2019](#), sobre el control de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios celebrados con consumidores, el TS y diversos juzgados de primera instancia plantearon al TJUE sendas cuestiones prejudiciales en relación con las consecuencias de la declaración de abusividad de las cláusulas de vencimiento anticipado en préstamos hipotecarios. El TJUE, en su sentencia de 26 de marzo de 2019, de la que dimos cuenta en nuestro [Legal Flash de marzo de 2019](#), resolvió dos de las cuestiones prejudiciales planteadas (asuntos C-70/17 y C.-179/17). Por autos de 3 de julio de 2019, resolvió las restantes cuestiones prejudiciales sobre el mismo problema (asuntos C-167/16, C-92/16 y C-486/16).

Ahora, en aplicación de los criterios expuestos por el TJUE –en la STJUE de 26 de marzo de 2019 y en los autos de 3 de julio de 2019- para determinar si es posible la subsistencia del contrato de préstamo hipotecario en el caso de que se declarase la nulidad –por abusiva- de la cláusula de vencimiento anticipado, el Tribunal Supremo ha resuelto definitivamente el asunto que motivó la cuestión prejudicial al TJUE en la sentencia de 11 de septiembre de 2019. Y, al haberse dictado por el Pleno de la Sala, el TS ha sentado jurisprudencia sobre esta cuestión.

La Sala ha considerado que el préstamo hipotecario es un negocio jurídico complejo, cuyo fundamento común para las partes es la obtención de un crédito más barato (consumidor) a cambio de una garantía eficaz en caso de impago (banco). De este modo, a juicio del Tribunal Supremo, no puede subsistir un contrato de préstamo hipotecario de larga duración si la ejecución de la garantía resulta ilusoria (lo que sucedería si se declarase la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado), de tal suerte que, en principio, la supresión de dicha cláusula causaría la nulidad total del contrato.

Esa nulidad total, a juicio de la Sala, expondría al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales, como la obligación de devolver la totalidad del saldo vivo del préstamo –ex artículo 1124 del Código Civil-, la pérdida de las ventajas legalmente previstas para la ejecución hipotecaria o el riesgo de la ejecución de una sentencia declarativa.

Para evitar estas consecuencias, el TJUE dejó abierta la puerta a la continuación de la ejecución hipotecaria en los supuestos en que el contrato no pueda subsistir sin la cláusula de vencimiento anticipado declarada nula y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales. En particular, como vimos en



nuestro Legal Flash anterior, el TJUE ha admitido que la cláusula abusiva se sustituya por la disposición legal que inspiró las cláusulas de vencimiento anticipado, en referencia al art. 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (“LEC”) en su redacción del año 2013.

El Tribunal Supremo se ha acogido a esta posibilidad, permitida por el TJUE, de sustituir la cláusula abusiva por lo previsto en la ley, aunque la Sala ha considerado más lógico, en el momento actual, remitirse a la nueva Ley 5/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, como norma imperativa más beneficiosa para el consumidor en estos casos (en vez de al artículo 693.2 de la LEC). Recordemos que el artículo 24 de Ley 5/2019 establece una norma imperativa, que no admite pacto en contrario, en relación con las cláusulas de vencimiento anticipado de los préstamos hipotecarios a consumidores, de forma que el vencimiento anticipado solo se producirá cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan, al menos, a 12 meses o al 3% del principal si la mora se produce dentro de la primera mitad de duración del préstamo, o a 15 meses o al 7%, si se produce dentro de la segunda mitad de duración del préstamo; y es necesario, además, que el prestamista haya requerido el pago y haya concedido el plazo de un mes para el cumplimiento.

Así, y de acuerdo con las consideraciones anteriores, la Sala ha fijado las siguientes orientaciones jurisprudenciales para los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente:

- > Los procesos en que el préstamo se dio por vencido antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite.
- > Los procesos en que el préstamo se dio por vencido después de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, si el incumplimiento del deudor no reúne los requisitos de gravedad y proporcionalidad exigidos por la jurisprudencia, teniendo en cuenta como criterio orientador el artículo 24 de la Ley 5/2019, deberían ser igualmente sobreseídos. Por el contrario, si el incumplimiento del deudor reviste la gravedad prevista en la Ley 5/2019, podrán continuar su tramitación.
- > El sobreseimiento de los procesos no impedirá una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de Ley 5/2019.

La sentencia del Tribunal Supremo es muy positiva y refuerza la seguridad jurídica en las operaciones de financiación con garantía hipotecaria, pues salvaguarda el derecho del acreedor hipotecario a ejecutar la garantía incluso en los casos en que la cláusula de



vencimiento anticipado pudiera ser considerada abusiva y, por tanto, nula, al permitir su sustitución por el régimen previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2019.

Con ello, se evita al acreedor tener que acudir a procedimientos alternativos (por ejemplo, para la declaración de la pérdida de plazo ex artículo 1129 del Código Civil, o para la resolución del contrato de préstamo) que ofrecían menos ventajas para el deudor que el proceso de ejecución hipotecaria, el cual podrá volver a instarse por el acreedor (en caso de que se hubiera sobreesido el procedimiento) si el deudor incurriera en los supuestos previstos en el artículo 24 de la Ley 5/2019.

---

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2019 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.